

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

09/10/2019

Dossier complet le :

10/10/2019

N° d'enregistrement :

F01119P0225

1. Intitulé du projet

Construction d'une résidence hôtelière Les Pléiades - Rue de l'Herminière sur la commune de SERRIS (Seine-et-Marne).

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Territoire & Développement

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

M. Jacques TRESSERAS, président de TERRITOIRE & DEVELOPPEMENT, gérant

RCS / SIRET

4 3 4 | 7 1 0 | 1 4 1 | 0 0 0 3 8

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement. a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 1 et 4 ha	Surface plancher totale : 14 445,10 m ² Projet soumis à permis de construire et à Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 2.1.5.0).

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

L'opération prévoit le réaménagement d'un terrain de 29 995 m² situé rue de l'Herminière en limite ouest de la commune de SERRIS, à hauteur de l'annexe de la Mairie (Services techniques et Police Municipale). Pour cela :

- Démolition totale de l'ensemble des bâtis existants permettant de recevoir 377 employés saisonniers (9 280 m²) ;
- Réalisation d'un ensemble d'hébergements hôteliers avec services et autres commodités pour 610 personnes. Un bâtiment principal (9 + 2 plots) : 610 studios meublés + accueil et attente + bagagerie, + lingerie + locaux du personnel + salle de convivialité + snack (petit déjeuner) + laverie + salle de pause + salle de yoga .

7 bâtiments annexes de locaux de service : guérite de l'agent de sécurité + locaux vélos + local maintenance + poubelles + TGBT.
14 445,10 m² de surface plancher en hébergement hôtelier + 15 667 m² espaces verts communs.

Le projet prévoit 305 places dont 8 réservées aux personnes à mobilité réduite en extérieur.

Le terrain est accessible grâce à de nombreuses lignes de transport en communs, deux arrêts de bus situés à moins de 350 m. Terrain implanté dans une zone mêlant des habitations (logements pavillonnaires et bâtiments collectifs) et de nombreux services publics (stade de sport de l'Herminière, salle polyvalente Robert Doisneau, groupe scolaire Robert Doisneau, crèche les 1001 Bulles, centre de loisirs L'île aux enfants...).

4.2 Objectifs du projet

Depuis le début des années 90, les saisonniers du parc d'attraction Disneyland Paris sont logés dans les bâtiments de la résidence Les Pléiades. Initialement les 410 logements pouvaient accueillir 820 employés. Entre 2002 et 2015 (un incendie puis un changement de réglementation) la capacité d'accueil de la résidence se réduit pour atteindre 377 personnes.

Le projet a pour objectif d'offrir une résidence hôtelière capable d'accueillir suffisamment de personnes dans des conditions en accord avec les réglementations en vigueur : 1 personne par studio, aux normes actuelles et aux critères de performances et de confort adaptés.

Le présent projet permettrait alors de créer des hébergements hôteliers pour 610 personnes dans de bonnes conditions et de leur fournir services et commodités : un accueil, la possibilité de petit déjeuner en salle, une laverie, un service de blanchisserie et une prestation de ménage.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Calendrier : La durée prévisionnelle des travaux préparatoires, de déconstruction et des travaux sont respectivement de : 2 mois, 5 mois et 24 mois. Une seule tranche de travaux est prévue.

Les bâtiments actuels seront fermés, évacués et vides de toute occupation avant toute intervention.

Le programme de travaux (voir annexe n°8a) est le suivant :

- Déconstruction des immeubles existants (bâtiments, fondations et réseaux enterrés) - voir annexe n°7 - et évacuation des déchets de démolition en décharge agréée selon la classe des matériaux évacués.
- Terrassements et évacuation des terres en filière adaptée selon leurs caractéristiques. Une étude des sols a mis en évidence l'absence de pollution anthropique des sols en place. Par contre, compte tenu de la présence d'anomalies de teneurs en fluorures et en fraction soluble / sulfates sur éluat une gestion spécifique des terres évacuées est prévue (voir annexe n°9).
- Réalisation des réseaux enterrés.
- Travaux de fondations.
- Construction des superstructures : Gros-œuvre puis second œuvre des constructions neuves.
- Équipement des locaux.
- Finalisation des aménagements des abords et des espaces verts (engazonnement et plantations).

Une charte chantier à faibles nuisances est intégrée aux marchés des entreprises afin de limiter les nuisances et les risques sanitaires qui pourraient être causés aux riverains, limiter les risques pour la santé et la sécurité du personnel de chantier, limiter les éventuelles pollutions de proximité, limiter la quantité de déchets mis en décharge et maîtriser leur traitement. Une équipe pilotée par un Directeur Travaux sera présente à temps plein durant toute l'exécution. Le chantier sera sécurisé par des clôtures sur toute sa périphérie. Un contrôle d'accès est prévu pour autoriser ou interdire l'accès : chaque intervenant sur le chantier devra préalablement avoir reçu un badge remis par la direction de chantier.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation (voir annexe n°8a), le nouvel ensemble immobilier constitué de :

* 1 bâtiment principal lui-même divisé en 11 plots offrira :

- 610 studios meublés répartis dans neuf plots.
- Des espaces de services répartis sur 2 plots :

+ Dans le plot 7 : Accueil et attente, bagagerie, lingerie, locaux du personnel et sanitaires.

+ Dans le plot 5 : Salle de convivialité, snack (petit-déjeuner), laverie, salle de pause, salle de yoga et sanitaires.

* 7 petits bâtiments annexes (bâtiments 12 à 18) pour les locaux de service, tels que la guérite de l'agent de sécurité, les locaux vélos, le local maintenance, le local destiné aux encombrants, les locaux poubelles et le local transformateur électrique.

L'ensemble des espaces communs est accessible à tous depuis le parvis et 14 studios sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.

La résidence est accessible depuis la voie publique existante, dans l'axe de la courbe de la rue de l'Hermière.

L'entrée de la résidence, centrée sur la parcelle, ouvre sur une placette, d'où sont immédiatement visibles et directement accessibles, au rez-de-chaussée, les services communs et partagés, utilisés journalièrement.

Le projet prévoit 305 places de stationnement dont 8 réservées aux personnes à mobilité réduite.

Des locaux deux roues seront réalisés conformément à l'article 3 de l'arrêté du 13 juillet 2016, afin de promouvoir les modes de déplacement doux. 94,10 m² de local à vélos répartis sur 2 bâtiments annexes : annexe 12 : 47,05 m² + annexe 17 : 47,05 m².

L'opération prévoit :

- * 15 667 m² d'espaces verts communs (plus de 52 % du tènement), tous en pleine terre et donc entièrement perméables ;
- * 250 arbres : 88 sujets existants conservés et 162 sujets à planter.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Opération soumise à demande de permis de construire (comprenant des démolitions).

Cette demande, déposée le 28 juillet 2019, intègre un dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public (ERP) aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique (PC39 / PC40).

L'opération est soumise au régime de la déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 2.1.5.0). Une étude spécifique de gestion des eaux de ruissellement à la parcelle a été menée par un bureau d'étude spécialisé (Voir annexe n°6).

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface du terrain :	29 995,00 m ²
Surface de plancher de la résidence hôtelière :	14 445,10 m ²
Emprise au sol du projet :	11 998,00 m ²
Nombre d'hébergements hôteliers :	610 studios (dt 14 PMR) sur 9 plots
Nombre total de bâtiments :	11 plots + 7 petites unités de services
Stationnement :	305 places dt 8 PMR + 2*47.0m ² vélos
Nombre de niveaux :	R+1 / R+2 et R+2+combles
Surface espaces verts communs :	15 667,00 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue de l'Hermière
77 700 SERRIS

Parcelle concernée :
Section 000 AE 3

Coordonnées géographiques¹

Long. 02°46'86"E Lat. 48°50'61"N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

[Empty response area for 4.7.2]

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF la plus proche est de type II « FORÊTS D'ARMAINVILLIERS ET DE FERRIERES » et se situe à plus de 1,6 km au sud de la parcelle concernée.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La première zone couverte par un APB se situe à près de 10 km à l'ouest de la parcelle.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les parcs naturels régionaux les plus proches se situent à 30 km au nord et au sud de la parcelle.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La parcelle est pour partie en secteur affecté par le bruit en raison de la ligne SNCF, ligne TGV classée en catégorie 2 et de la route de Provins la RD 231, classée en catégorie 4 ou 3 selon les portions. En fonction du classement acoustique des différentes façades, le projet intégrera des menuiseries permettant l'affaiblissement acoustique nécessaire. Ceci sous vérification du contrôleur technique mandaté par le Maître d'Ouvrage.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain assiette du projet est situé hors zones humides. Le premier site Ramsar se situe à plus de 55 km au nord de la parcelle concernée.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Serris n'est pas concernée par un PPR (N ou T) mais par un Porter-à-connaissance risque technologique. La parcelle concernée est localisée au-delà des seuils des effets létaux et des effets irréversibles (et au-delà de la distance impactée par une baisse de visibilité due aux fumées) de la société AUVALIS.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les résultats des investigations et des analyses des sols réalisées par un bureau d'études spécialisé en septembre 2019 n'ont pas mis en évidence la présence de polluants pouvant engendrer des risques sanitaires pour les futurs usagers (pas de risque par contact direct ou indirect). Voir annexe n°9. Par contre, la présence d'anomalies de teneurs en fluorures et en fraction soluble / sulfates sur éluat nécessitera localement la mise en œuvre d'une gestion spécifique des terres : évacuation en ISDI ou valorisation sur site sous bâtiment ou voirie.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site, tout comme la commune de Serris et le Val d'Europe, est en zone de répartition des eaux (ZRE) liée à la nappe de l'Albien.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon les données de la base ADES, aucun captage AEP n'est présent sur la commune de SERRIS (voir annexe n°9).
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé hors site inscrit.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain assiette du projet est situé hors des sites Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 6,5 km au nord : Directive oiseaux FR1112003 Boucles de la Marne.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'ensemble immobilier sera raccordé au réseau public afin d'assurer l'alimentation en eau potable. Aucun prélèvement sur le milieu naturel n'est prévu.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une étude de vulnérabilité a permis d'identifier une nappe localisée au sein des Calcaire de Saint-Ouen vulnérable à une éventuelle pollution issue de la surface en raison de sa faible profondeur et de l'absence d'une couche sous-jacente imperméable. Cependant, aucun usage de ces eaux n'a été recensé à proximité du site et ce milieu n'est pas retenu comme enjeu environnemental. Le projet prévoit une dépollution des eaux de ruissellement par une gestion des eaux pluviales en espaces verts (voir annexe n°10).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit de réaliser des déblais pour les terrassements. Leur devenir sera variable selon leur qualité. Une partie des terres, non polluées, pourra être stockée sur site avant d'être utilisée pour les aménagements paysagers des espaces verts centraux. Le restant sera évacué conformément à la réglementation (ISDI) ou réemployer sur site comme sous-couche de bâtiment ou de voirie. Des recycleries locales pourront être associées pour la ré utilisation des matériaux issus de la démolition.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain assiette du projet est situé dans la partie de la commune constitutive d'une zone urbanisée, en dehors de tout terrain protégé ainsi que de tout enjeux faunistique et n'est pas concerné par une continuité écologique. Le site dans son état antérieur au projet comprend des constructions existantes et le projet prévoit une forte proposition d'espaces verts sur le site. Son impact sur la biodiversité ne sera pas négatif.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain assiette du projet est situé hors des sites Natura 2000. Le premier se situant à plus de 6,5 km. Compte tenu des distances et de la nature du projet, l'opération n'est pas susceptible d'avoir un impact sur les habitats et les espèces recensés dans l'emprise de ces sites protégés.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain assiette du projet, déjà construit, est situé dans la partie de la commune constitutive d'une zone urbanisée. En conséquence il n'est pas consommateur d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de plan de prévention des risques technologiques (PPRT) sur la commune de Serris.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de plan de prévention des risques naturel (PPRN) sur la commune de Serris.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	L'ensemble immobilier projeté, de par son usage exclusif de résidence hôtelière, n'engendre pas de risques sanitaires. la présence d'anomalies de teneurs en fluorures et en fraction soluble / sulfates est localisée et ponctuelle. Leur gestion (évacuation voire valorisation) sera alors adaptée pour limiter les risques pour la population mais également pour le milieu naturel (air, nappe phréatique, sol, ...). Voir annexe 9.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux va générer temporairement un trafic lié aux véhicules de chantier qui sera géré afin d'en limiter les éventuels impacts (horaires de livraison restreints, gestion des accès chantier). En phase d'exploitation du projet, le trafic sera lié aux résidents des hébergements hôteliers créés passant de 377 à 610 (820 personnes à l'origine). Le terrain est situé en milieu urbain où l'impact sera limité. De plus la zone d'implantation est également bien desservie par les transports en commun.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le chantier pourra générer ponctuellement du bruit en raison de l'activité des engins de terrassements et de construction. Les travaux seront réalisés en journée et en semaine afin de limiter ces éventuelles nuisances. Le terrain est en zone de bruit de niveau 2 à 4 selon les portions. En fonction du classement acoustique des différentes façades, le projet intégrera des menuiseries permettant l'affaiblissement acoustique nécessaire.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Construction d'un programme à vocation hôtelière comprenant des services sans nuisances olfactives particulières.</p> <p>Des odeurs inhérentes au chantier pourraient être perçues de manière temporaire et ponctuelle.</p> <p>Des mesures spécifiques seront prises pour minimiser cette gêne occasionnelle. Voir annexe n°8-b.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet pourra engendrer des vibrations, uniquement de façon temporaire (en phase chantier) et ce uniquement de façon ponctuelle.</p> <p>Des mesures spécifiques seront prises pour minimiser cette gêne occasionnelle. Voir annexe n°8-b.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les espaces publics en limite du projet sont équipés de dispositifs d'éclairage public. Du fait de l'usage des bâtiments à destination de résidence hôtelière et ce dans un quartier d'habitation (zone urbanisée), les émissions lumineuses liées au projet ne sont pas susceptibles d'apporter d'effet cumulé significatif.</p> <p>Les émissions lumineuses spécifiques au chantier pourraient être perçues de manière temporaire et ponctuelle. Des mesures spécifiques seront prises pour minimiser cette gêne occasionnelle. Voir annexe n°8-b.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des rejets atmosphériques liés à la circulation routière des futurs résidents mais comme pour le trafic, l'augmentation sera limitée.</p> <p>Le projet en phase chantier pourra engendrer des rejets dans l'air, uniquement de façon temporaire et ponctuelle.</p> <p>Des mesures spécifiques seront prises pour minimiser cette gêne occasionnelle. Voir annexe n°8-b.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>L'assainissement sera de type séparatif avec rejet des eaux usées de l'ensemble immobilier dans les réseaux publics existants.</p> <p>Les Eaux Pluviales de l'ensemble immobilier seront collectées et gérées sur la parcelle. Une éventuelle surverse pourra être raccordée sur le réseau public de la rue de l'Herminière. Le dimensionnement des volumes nécessaires à la gestion des Eaux Pluviales a été réalisé par un bureau d'étude spécialisé mandaté par le MOA. Voir annexe n°10.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Une attention sera apportée en phase de déconstruction concernant la gestion des déchets (diag sur les déchets issus d'une opération de démolition d'un bâtiment et collecte des bordereaux relatifs au suivi des déchets amiantés). La phase chantier va engendrer la production de déchets de construction, principalement non dangereux. L'ensemble sera géré suivant la réglementation. Voir annexes n°8-b.</p> <p>En phase d'exploitation les déchets ménagers seront triés par les résidents et gérés par les services communaux (collectes et déchetteries).</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'usage du projet à destination de résidence hôtelière est en adéquation avec l'occupation du sol avant projet (zone urbanisée). Le projet ne porte donc pas atteinte au patrimoine architectural, culturel et paysager.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain assiette du projet est situé dans la partie de la commune déjà urbanisée. L'usage du sol n'est pas modifié. Les bâtiments existants seront démolis pour permettre la construction d'une résidence hôtelière neuve.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

L'article R. 122-5 du code de l'environnement donne au 5° e) la définition suivante des projets existants ou approuvés à prendre en compte dans la réalisation de l'évaluation environnementale :

- ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R. 214-6 et d'une enquête publique ;
- ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Le périmètre d'investigation de recherche des "autres projets connus" s'est étendu sur Serris mais également sur Chessy, Magny-le-Hongre, Bailly-Romainvilliers, Villeneuve-Saint-Denis, Jossigny et Montévrain.

Depuis 3 ans, les projets similaires de réalisation de bâtiments, de stationnements dans ledit périmètre ayant fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ont reçu une décision de non-soumission à étude environnementale (DRIEE Île-de-France). Par ailleurs, aucun n'était soumis d'emblée à la réalisation d'une étude d'impact compte tenu de leur ampleur et de leurs caractéristiques.

Le présent projet ne présente donc pas d'incidences susceptibles d'être cumulées avec celles d'autres projets connus.

Projets pris en compte sur la commune de Serris:

- 2019 : Projet d'extension du centre commercial Val d'Europe.
- 2018 : Projet de construction d'un hôtel "Kustom Hotel" - ZAC du Prieure Ouest et Programme immobilier de logements « L'esprit du faubourg » - ZAC Pré de Claye - lot AF4B11.
- 2017 : projet d'ensemble immobilier dénommé "Park Lane" situé rue de la Méditerranée.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Présence d'anomalies de teneurs en fluorures et en fraction soluble / sulfates → gestion des sols sur place par confinement comme sous-couche de bâtiment ou de voirie ou évacuation en filière adaptée (ISDI).

Deux rapports de l'entreprise AMIANTYS ont été réalisés en 2016 et 2017. Ils révèlent l'absence d'amiante dans les studios et la présence d'amiante uniquement dans le TGBT sous forme de plaques fibro-ciment. Ces dernières ont fait l'objet d'un retrait dans les règles de l'art par une entreprise agréée comme le précise le rapport de la société DESAMIANTYS du 21/02/2018. Les trois rapports sont joints en annexe n°11.

Une charte chantier à faibles nuisances est intégrée aux marchés des entreprises avec un objectif de valorisation des déchets, des obligations de limiter les niveaux sonores, les vibrations et la perturbation du trafic routier.

Mise en place d'un réseau séparatif pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales :

- Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement ;
- Les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention à la parcelle (rétention et infiltration).

Espaces verts communs important (plus de 52 % du tènement) avec maintien 88 sujets sur les 250 arbres prévus.

Le projet respectueux de la RT 2012, lui garantit de hautes performances énergétiques et un niveau élevé de confort.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

L'opération est conforme aux exigences du PLUI ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2016 ; elle se situe dans une zone urbaine existante organisée et adaptée à une évolution performante, durable et plus économe en matière de gestion des sols. Les usages proposés (résidence hôtelière avec services) sont en totale adéquation avec le site et ne sont pas susceptibles d'apporter risques ou nuisances supplémentaires. Conservant une importante surface d'espaces naturels et plantés, conçu en continuité avec la rue de l'Hermière, sa portée participe positivement à l'impact sur l'environnement et le paysage. Les dispositions prévues pour éviter/réduire d'éventuels effets négatifs en phase travaux (gestion sols, déchets, ...) assurent la non-dégradation des milieux naturels et/ou de la santé humaine. Au vu de ces éléments le projet peut être dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
<ul style="list-style-type: none">• Annexe n°7 : Plan et photographies des bâtiments à démolir (§ 4.1)• Annexes n°8a et b : Notice de présentation du projet de construction et de sa phase chantier (§ 4.4, 5 et 5.2)• Annexes n°9 : Diagnostic de pollution (§ 4.3.1, 5)• Annexe n°10 : Étude de gestion des eaux pluviales à la parcelle (§ 4.4)• Annexe n°11 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation de travaux (deux rapports AMIANTYS) et rapport d'évacuation des plaques fibro-ciment (DESAMIANTYS)

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à GRENOBLE

le, 09/10/2019

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



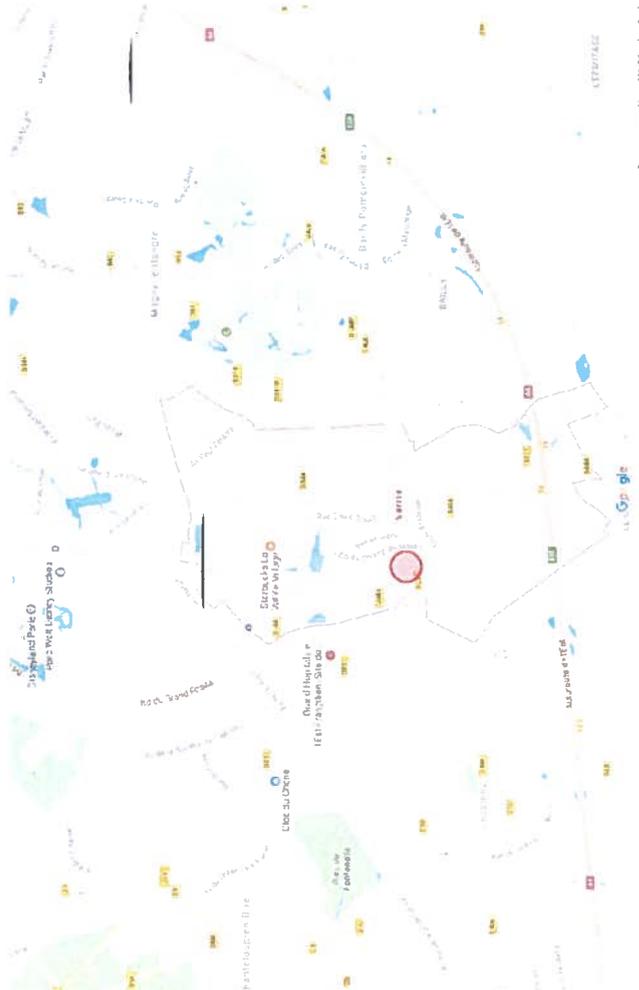
EXTRAIT PLAN CADASTRE ech. 1/2000°



 <p>Territours + Développement 25, Rue de la République 77700 Serris Tél : 01 69 59 00 02 / 01 69 33 00 76 3001 02</p>	<p>Résidence hôtelière Rue de Hermière 77700 Serris</p>
	<p>Plan de situation</p>
<p>Créé le 09/10/2019</p>	
<p>Echelle 1:2000</p>	



VUE AERIEENNE



EXTRAIT CARTE



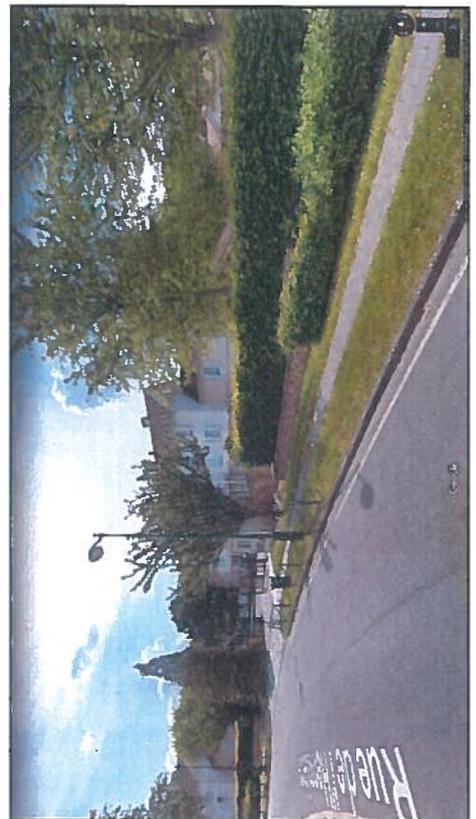
1



2



3



4



0 50m


Territoire + Développement
 4, 11, 13 rue de la
 République - 77700 Serris
 Tél. 03 93 50 02 01 Fax 03 93 50 70 00

Résidence hôtelière
 Rue de l'Hermière
 77700 Serris

Photographies du site - Vues proches
 A 3-a
 Créé le 09/10/2019





Résidence hôtelière
Rue de l'Herminière
77700 Serris

Photographies du site. Vues panoramiques
A 3-b
Créé le 09/10/2019

Terre+ Développement
25 rue de la République
77000 Meaux
Tél. 01 60 15 02 01 5 - 01 60 15 70 01 02



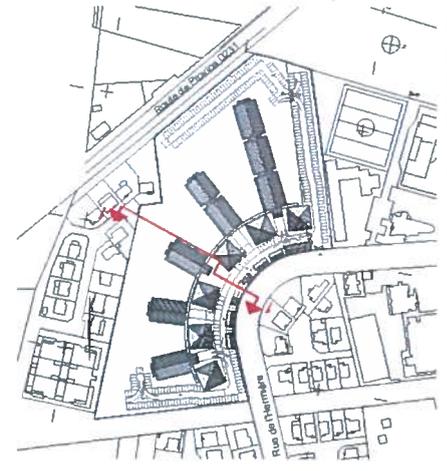
1



2



3



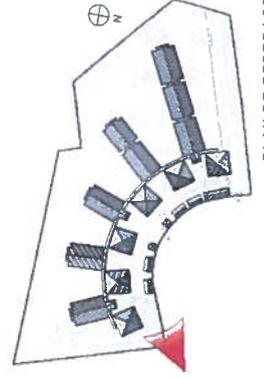
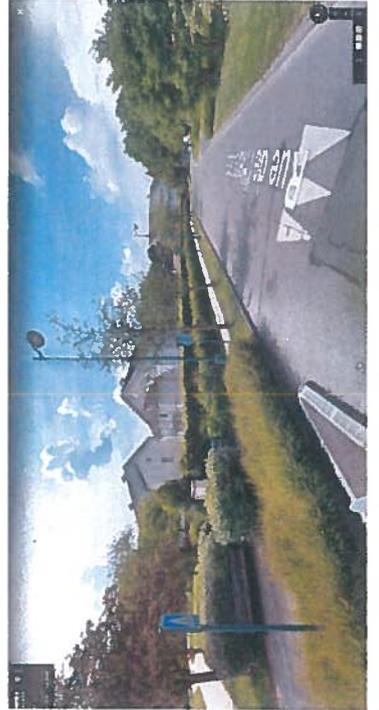
PLAN DE REPERAGE

 <p>Territorio + Développement 37, rue de l'Église, 1000 Québec Tél. 514 987 1010 / Fax 514 987 7001 02</p>	<p>Résidence hôtelière Rue de l'Hermière 77700 Serris</p>
	<p>Coupe paysagère</p>
<p>Créé le 09/10/2019</p>	<p>A4-b Echelle 1/300</p>

[Handwritten signature]



PHOTOGRAPHIE DE L'EXISTANT



PLAN DE REPERAGE

Tremblay Développement
 25, rue Prince-Général-Goy
 Tel. 514-353-8111

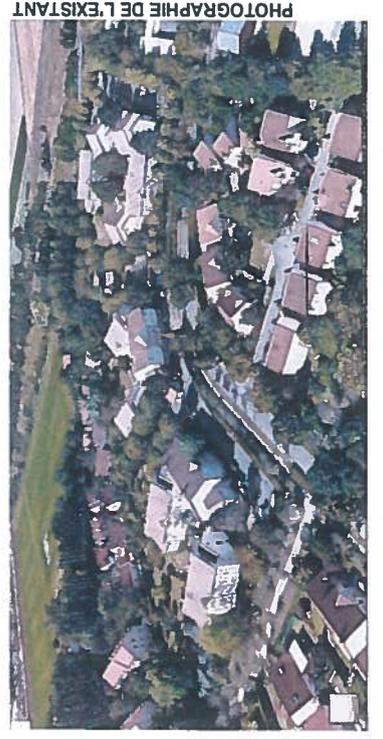
[Handwritten signature]

Résidence hôtelière
 Rue de l'Herminière
 77700 Serris

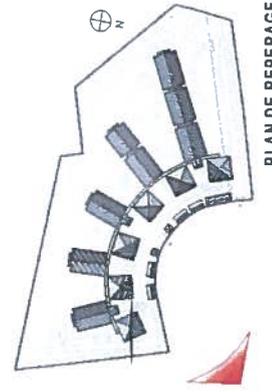
Inscription - Vue de la rue
 A 4-c

Échelle

Cité le 09/10/2019



PHOTOGRAPHIE DE L'EXISTANT



PLAN DE REPERAGE


Territoire + Développement
 25, rue de la République
 77700 Serris
 Tél. 01 69 15 03 07 Fax 01 69 15 70 02

Résidence hôtelière
 Rue de l'Herminière
 77700 Serris

Insertion - Vue aérienne nord-est
 A 4-d
 Echelle

Créé le 09/10/2019

Annexe n°5 : Plan des abords avec affectation des constructions et terrains avoisinants

- LEGENDE**
- Logements individuels
 - Logements collectifs
 - Equipement public sportif
 - Equipement public ; crèche, groupe scolaire, salle polyvalente
 - Site du projet



Fait à Grenoble, le 10 octobre 2019

Le Maître d'ouvrage
SAS TERRITOIRE & DEVELOPPEMENT



**Territoire +
Développement**
GRUPE IMMOBILIER

Signature 

Annexe n°6 : Localisation du projet au regard des sites Natura 2000 les plus proches



Fait à Grenoble, le 10 octobre 2019

Le Maître d'ouvrage
SAS TERRITOIRE & DEVELOPPEMENT

Territoire + Développement
GRUPE IMMOBILIER

Signature